

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Bársony utca térségében található 16740/2 hrsz-ú ingatlan 473 m <sup>2</sup> nagyságú területrészenek vevőkijelölés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-86563/2022
Ügyintéző:	
	Lipcsi Katalin
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. november 7.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Melléletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)</a>
	<a href="#">Változási vázrajz (A határozati javaslat melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 16740/2 hrsz-ú „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 988 m<sup>2</sup> területű, a valóságban a Debrecen, Bársony utca térségében található ingatlan.

Az ingatlan 265 m<sup>2</sup> nagyságú területére az Opus Titász Áramhálózati Zrt., valamint 47 m<sup>2</sup> nagyságú terület részére a Tigáz-DSO Földgázelosztó Kft. részére vezetékjog van bejegyezve.

Az ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet Kt-Kk - mellékúthálózat területként szabályozza, azonban a valóságban útként nem használják tekintettel arra, hogy a szomszédos ingatlanok másik oldalán közforgalom elől el nem zárt magánutak találhatók.

A szomszédos 16735/4 hrsz-ú, 16739/6 hrsz-ú, 16739/7 hrsz-ú, 16739/8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy megvásárolnák a 16740/2 hrsz-ú ingatlan telkükkel szomszédos terület részét.

Az ingatlanrészek értékesítése érdekében elkészült a mellékletként csatolt 4393/2022. munkaszámú változási vázrajz, mely alapján megállapítható, hogy az értékesíteni kívánt ingatlan rész nagysága 473 m<sup>2</sup>.

A telekalakítással érintett magántulajdonú ingatlanok és az önkormányzati tulajdonú 16740/2 hrsz-ú ingatlanból azokba beolvadó ingatlanrészek nagysága az alábbi:

Telekalakítással érintett szomszédos ingatlanok (hrsz.)	Beolvadó önkormányzati ingatlanrész (m <sup>2</sup> )
16735/4	246
16739/6	63
16739/7	74
16739/8	90
összesen: 473	

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértő a 16740/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **17.865 Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg.**

Időközben az önkormányzati tulajdonú ingatlannal keleti irányból szomszédos 16741/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa építkezésbe kezdett, melynek során a terület kiegyenlítése érdekében feltöltötte a saját ingatlanát. Az ingatlana nyugati oldalának – az önkormányzati tulajdonú 16740/2 hrsz-ú úttal szomszédos – telekhatárára kerítést épített. Tekintettel arra, hogy e két ingatlan között mintegy 50 cm magasságkülönbség volt, a tulajdonos jelentős mértékben feltöltötte az önkormányzati tulajdonú ingatlant is.

A Vagyongazdálkodási Osztály felszólítására a tulajdonos eltávolította a feltöltés egy részét, azonban azt mintegy 50 cm magasságban és 50-100 cm szélességben helyben hagyta, tekintettel arra, hogy a terület nagyobb magasságban került feltöltésre, mint ameddig a megépült kerítés alapozása nyúlik.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértő által megállapítást nyert, hogy

az önkormányzati tulajdonú 16740/2 hrsz-ú ingatlan megosztása következtében a 16739/7 hrsz-ú ingatlanba beolvadó 74 m<sup>2</sup> területből 27 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész korlátozottan használható, ezért **az ingatlanrész forgalmi értékének csökkenését 258.982,-Ft** összegben határozta meg. A fentiekre tekintettel a Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértő az önkormányzati tulajdonú 16740/2 hrsz-ú ingatlanból a 16735/4 hrsz-ú, a 16739/6 hrsz-ú és a 16739/8 hrsz-ú ingatlanokba beolvadó ingatlanrészek forgalmi értékét **17.865 Ft/m<sup>2</sup>** összegben határozta meg, azonban figyelemmel arra, hogy a 16739/7 hrsz-ú ingatlanba beolvadó ingatlanrész korlátozottan használható, így annak forgalmi értékét **14.366 Ft/m<sup>2</sup>** összegben állapította meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a 16741/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa által okozott kár kártérítés jogcímen érvényesítésre kerül.

A fentiek alapján az értékesítésre kerülő ingatlanrészek forgalmi értéke az alábbiak szerint alakul:

Telekalakítással érintett szomszédos ingatlanok (hrsz.)	Beolvadó önkormányzati ingatlanrész (m <sup>2</sup> )	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (Ft)
16735/4	246	17.865	4.394.790
16739/6	63	17.865	1.125.495
16739/7	74	14.366	1.322.010 - 258.982 <b>1.063.028</b>
16739/8	90	17.865	1.607.850

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni **természetes személy vagy átlátható szervezet részére** lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjára figyelemmel, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Községi Önkormányzat az üzleti vagyon tulajdonosa átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesítése történhet pályázat, árverés, versengő ajánlatkérés vagy vevőkijelölés útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy  
b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha  
c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiek ismeretében, valamint tekintettel arra, hogy a 16740/2 hrsz-ú ingatlan önállóan nem beépíthető, javasoljuk 473 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészének - a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően - vevőkijelölés útján történő értékesítését a szomszédos 16735/4 hrsz-ú, 16739/6 hrsz-ú, 16739/7 hrsz-ú és a 16739/8 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai részére azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat:**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága  
a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ értékesítésre kijelöli - a mellékelt, a Deczki Geod Kft. által készített, 4393/2022. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakítási engedély véglegessé válását követően - a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 16740/2 hrsz-ú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, 988 m<sup>2</sup> területű, a valóságban a Debrecen, Bársony utca térségében található ingatlan 473 m<sup>2</sup> nagyságú területrészét, mely a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően az ingatlannal közvetlenül szomszédos, a 2./ pontban meghatározott ingatlanokba olvad be.

#### **2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében**

- a) az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőknek kijelöli az 1./ pontban meghatározott ingatlannal szomszédos, a b) pontban felsorolt ingatlanok tulajdonosait,  
b) a vételárat a 16735/4, 16739/6 és a 16739/8 hrsz-ú ingatlanba beolvadó ingatlanrészek tekintetében 17.865 Ft/m<sup>2</sup> + áfa összegben, valamint a 16739/7 hrsz-ú ingatlanba beolvadó, korlátozottan használható ingatlanrész esetében 14.366 Ft/m<sup>2</sup> + áfa összegben határozza meg az alábbiak szerint:

A vevők tulajdonában lévő telekalakítással érintett ingatlanok (hrsz.)	Beolvadó önkormányzati ingatlanrész (m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (Ft)
16735/4	246	4.394.790
16739/6	63	1.125.495
16739/7	74	1.063.028
16739/8	90	1.607.850
összesen: 473		

- c) a vevők a vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,  
d) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

- 3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy
- a) a vevőket a döntésről értesítse,
  - b) az adásvételi szerződéseket készítse elő, és
  - c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

- 4./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

**Határidő:** az előkészítést követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2022. november 10.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető